

Referat fra dialogmøde 2024
mellem Boligorganisationen Lejerbo Lyngby og Lyngby-Taarbæk Kommune

Deltagere fra Lejerbo Lyngby: Formand Bo Krøyer og forretningsfører Lars Schmidt.

Deltagere fra Lyngby-Taarbæk Kommune: Steen Bille, Birgitte Wikstrøm og Bente Jensen (referent).

1. Opfølgning på aftaler fra dialogmøde 2022

Renoveringsprojekter

Vintappervænget: Stigstrengene og faldstammer skal renoveres, og opgaven er pt. i udbud. Afdelingen har en igangværende forsikrings sag om fugtproblemer, der skyldes revnede tagsten.

Hollandshuset: Projektet med udskiftning af faldstammer og stigstrengene blev nedstemt af afdelingsmødet sidste år. På nuværende tidspunkt er det ikke besluttet, hvad der så skal ske.

Mølleåparken: Afdelingen har besluttet at få opsat vandmålere. Facaderenoveringen er udsendt, da de kan holde 3-4 år endnu. Det er konstateret, at malingen skaller af altanerne. Problemets omfang vil blive afdækket. Selve afhjælpningen vil indgå som en del af facaderenoveringen. Ejendommen har elevatorskakte, men der er aldrig installeret elevatorer. Dette er nu et ønske fra beboerne, og på næste afdelingsmøde vil de få forelagt priser på projektet.

Mølleåparken – afdelingsbestyrelse

Mølleåparken har fortsat ingen afdelingsbestyrelse, men afdelingen har to repræsentanter i repræsentantskabet.

Organisationsbestyrelsens visionsarbejde

Organisationsbestyrelsen er i gang med visionsarbejdet og vil fastsætte principper for tildeling af midler fra dispositionsfonden. Målet er at lave en handleplan, som beskriver, hvilke projekter afdelingerne kan ansøge om støtte til fra dispositionsfonden. Støtten ydes mod tilbagebetaling. Formålet er at lægge en strategi for, hvordan organisationsbestyrelsen kan hjælpe afdelingerne og skabe åbenhed om, hvordan boligorganisationens midler bruges.

Fortrinsret / fleksibel udlejningsaftale i Mølleåparken

Lejerbo overvejer muligheden for at indgå aftale med kommunen om fleksibel udlejning for Mølleåparken med det formål at få flere yngre beboere i afdelingen.

2. Status for boligorganisationen / afdelingen

Nybyggeri

Hvis der opstår mulighed for nybyggeri m.v., er boligorganisationen fortsat åben overfor dette.

Kollektiv råderet

Kommunen har særligt fokus på ordninger om kollektiv råderet og anbefaler boligorganisationerne at gennemgå gældende ordninger om kollektiv råderet for at sikre, at de er opdateret og i overensstemmelse med almenboliglovens § 37 b.

Ved godkendelse af nye ordninger, bør boligorganisationen have fokus på:

- gennemsigtighed, så beboerne ved, hvad ordningen betyder for dem, som ønsker at benytte ordningen, og for afdelingens økonomi.
- fordelingen af renoveringsudgiften på forbedring og vedligeholdelse
- beregningen af huslejetillægget, så kun forbedringsandelen, dvs. udgifter til arbejder der forøger det lejedes brugsværdi, indgår.

Effektivisering af ejendomsdriften

Driftsfællesskabet med Gentofte er velfungerende. Fra januar måned får driftskontoret en digital løsning til brug for bl.a. beboerservice. På sigt bliver langtidsplanlægning af vedligeholdelsesarbejder også en del af driftssystemet. Formålet med den digitale opgavestyring er at bruge ressourcerne mere effektivt. Løsningen giver også beboerne mulighed for at følge med i, om opgaverne bliver løst. Snerydning bliver udliciteret.

3. Beboerdemokratiet

Både organisationsbestyrelsen og afdelingsbestyrelserne er velfungerende.

4. Boligsociale tiltag, herunder fleksibel udlejning

Anvisningsret

Samarbejdet omkring anvisning af boliger fungerer fint. Kommunen har i 2024 fået 5 boliger til anvisning, fordi der har været få fraflytninger i de tre boligafdelinger.

Udlejningsaftaler

Der er ikke indgået aftale om fleksibel udlejning mellem Kommunen og Lejerbo Lyngby.

5. Økonomi og administration

Økonomi

Kommunen har gennemgået årsberetning, revisionsprotokol samt nøgletal for boligorganisationen, og økonomien ser fin ud. Administrationsbidraget ligger lidt højere end andre steder. Der var ros til revisions- og ledelsesberetningens layout.

Lejerbo har fokus på, at der med det nuværende henlæggelsesniveau i Vintappervænget og Hollandshuset ikke vil være tilstrækkelige henlæggelser til dækning af de planlagte vedligeholdelsesarbejder, jf. langtidsbudgettet for planlagt vedligeholdelse og fornyelser.

Opsparede henlæggelser udgør 889 kr. pr. m² i Vintappervænget, 939 kr. pr m² i Hollandshuset og 1.186 kr. pr. m² i Mølleåparken.

Effektivitet

Hollandshuset har den laveste effektivitetsprocent. For at forbedre effektiviteten i boligorganisationen arbejdes der bl.a. med tiltag som øget samdrift, bedre opgavestyring, øget digitalisering af driften, planlagt budgetopfølgning, fælles indkøbspolitik, bedre affaldshåndtering, løbende udbud af forsikringer, /fokus på mindre plejekrævende udearealer, ensartet og veldefineret serviceniveau, administrative stordriftsfordele samt mindre akut vedligehold og mere planlagt vedligehold.

6. Mål og aftaler

På dialogmødet i 2025 bliver der fulgt på:

- renoveringsprojekter
- organisationsbestyrelsens visionsarbejde.

7. Eventuelt

Der var ikke punkter til eventuelt.

8. Næste dialogmøde

Kommunen sender invitation ud til næste års møde i løbet af september 2025.